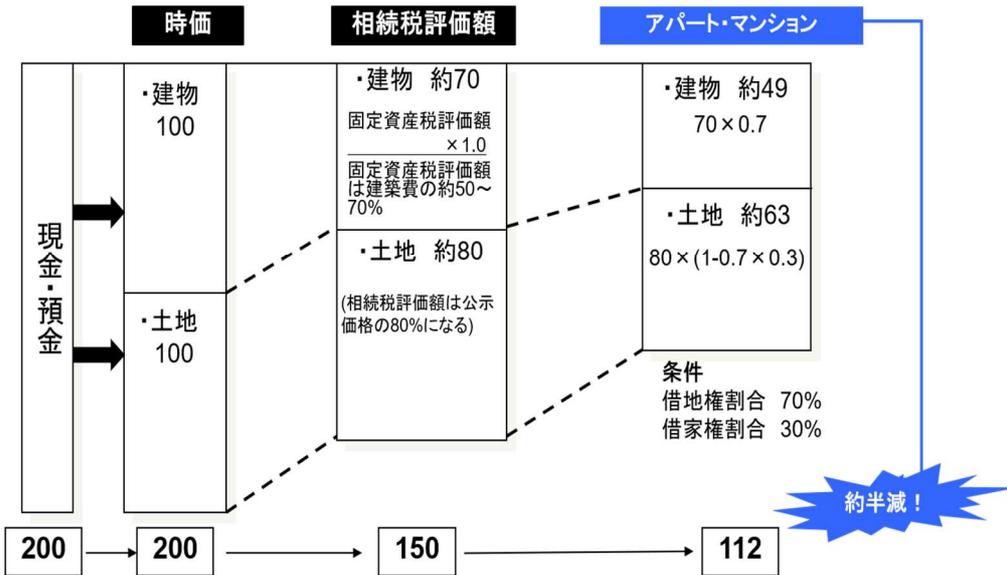


現金・預金の不動産化で相続税評価額を下げる



TAX ニュースレター

東栄税理士法人
03-6455-4187
<https://toeitax.co.jp/>

2026/02 月号

相続前 5 年以内取得不動産は時価評価へ!

相続税対策には大きな影響

今月は 2026 年度税制改正第二弾、相続税、不動産税務に大きな影響を与える不動産評価の見直しについてです。

改正内容は、**相続開始前 5 年以内**に取得をした一定の貸付用不動産については、**現状の路線価と固定資産税評価額での評価額ではなく通常の取引価額（実勢価格）により評価する**、というもので、要は上図にあるとおり金融資産をタワマンなどの不動産に代え賃貸に出すことにより相続税の計算上実勢価格より大幅に低く評価されることを利用した相続税対策を防止するという例に違わず増税の改正です。つい 2 年前にこの「タワマン節税」を防止するためにマンション評価額を補正（≒増額）させるという改正を行ったばかりですが、**カバーできていなかったアパートなどの 1 棟ものについても防止しようとする趣旨**だと考えられます。裏を返せばそれほどまでに相続税対策として有効であるということにもなりますが、2 年前の改正でもタワマン節税と言いつつ普通の自宅マンションまで増税させるといってさ紛れ増税を行っており、今回も 1 棟もの

詳細は通達次第

をカバーすると言いつつ**マンションも「5 年以内賃貸不動産」に該当すれば補正どころではなく時価評価になると想定され、再びどさくさ紛れ増税が行われそうです(笑)**。**現状考えられる対策は相続直前に買わない、直前でも賃貸用でなければ OK など**でしょうか。なお、**原則として取得価額の 80%として評価することができることと**されていて、これはそもそも不動産は時価が分からないからこそ路線価や固定資産税評価額で評価することになっていますから、当然時価で評価しろと言われたところで客観的な時価など分からないので、結局買った金額の 80%で評価して OK という落としどころということ。

ちなみに、**改正通達発遣日の 5 年前以上所有している土地に同日までに新築した家屋（建築中を含む）については適用しないことと**されています。そもそも**相続税の実務における前述の不動産評価は相続税法には存在せず国税庁法令解釈通達により定められているもの**ですから、詳細は 1 年後あたりに公表されるであろう通達次第ということになります。

今月のコメント

息子の受験も無事終わり出遅れた確定申告業務に邁進しております。結果は第一志望に入れず公立を選択することになりましたが 3 年間頑張った息子は急に暇になりゲームをしたり YouTube を見たりと満喫しております。ただ 3 年間になまった身体を鍛え直さなければなりませんのでこれから当面土日は体力づくりの運動漬けにしたいと考えており 2 か月限定でテニスにも通うことになりました。

旅行が好きな息子は早速春休み、GW、夏休みとどこへ行くか計画を練っておりますが親としてもとりあえず今年くらいは自由奔放に遊び呆けて良いかなと思っておりますので、息子の希望を叶えてあげたいと考えております。

税理士 岡本勲

Email : okamoto@toeitax.co.jp

東栄税理士法人